

# KÖITE SISUKORD

<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS .....</b>	<b>4</b>
<b>2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID ....</b>	<b>4</b>
2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid .....	4
<b>3 PLANEERINGUS KAVANDATU .....</b>	<b>4</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	5
3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted ..	5
3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.....	6
3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted .....	7
3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus .....	8
3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted .....	9
<b>4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED .....</b>	<b>9</b>
4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted .....	9
4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	10
4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted .....	12
4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	12
4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	16
4.3.3 Sidevarustus .....	17
4.3.4 Soojusvarustus.....	17
4.3.5 Kaugjahutus.....	18
<b>5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED .....</b>	<b>19</b>
5.1 Kehtivad kitsendused .....	19
5.1.1 Polügonomeetriapunktid .....	19
5.1.2 Kehtima jäävad kitsendused.....	19
5.2 Planeeritud kitsendused .....	20
5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks.....	20
<b>6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS .....</b>	<b>22</b>
6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.....	22
6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus .....	23
6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded.....	23
6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded .....	23
6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded .....	23

6.6	Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	24
6.6.1	Liikluskorralduse alased nõuded.....	24
6.6.2	Keskkonnaalased nõuded.....	24
6.6.3	Tuleohutusnõuded .....	25
6.6.4	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud .....	25
6.6.5	Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas...	26
<b>7</b>	<b>KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE .....</b>	<b>27</b>
7.1	Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele .....	27
7.2	Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele .....	27
7.3	Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule .....	28
7.4	Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine .....	28
7.5	Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.....	29
7.6	Vastavus lähtedokumenditele.....	30
7.6.1	Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkiri nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend“ .....	30
7.6.2	Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ .....	30
7.6.3	Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ .....	30
7.6.4	Tallinna Linnavalikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus“ ...	30
7.6.5	Tallinna Linnavalikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord“ .....	30
7.6.6	Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .....	31
7.6.7	Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“ .....	31
7.6.8	Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauringus antud soovitusel .....	31
7.6.9	Liiklusuuring.....	31
7.6.10	Keskkonnauuring .....	31
7.6.11	Dendroloogiline hinnang .....	31
7.6.12	Radooniuring .....	32
7.7	Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga .....	32
7.8	Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine .....	32
7.8.1	Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine .....	32

## II JOONISED

- |                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| 1. Asukohaskeem                      | DP-1 |
| 2. Põhijoonis                        | DP-2 |
| 3. Tehnovõrkude koondplaan           | DP-3 |
| 4. Tehnovõrkude koondplaan – etapp 1 | DP-4 |

# I SELETUSKIRI

## 1 PLANEERITUD MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas, Mustamäe tee ja Pirni tänava vahelisel alal. Ala hõlmab Mustamäe tee 10, 12a, Pirni tn 9a äri- ja tootmismaa kinnistuid, Mustamäe tee 12 ärimaa kinnistut, Pirni tn 7a, 9a, 11a transpordimaa kinnistuid ning osaliselt Tallinna linna omandis olevaid Mustamäe tee T1 ja Mustamäe tee 45a // Mustamäe tee T2 transpordimaa kinnistuid.

Mustamäe tee 10, Pirni tn 9 ning Mustamäe tee 12 kinnistud on hoonestatud. Mustamäe tee 12a, Pirni tn 7a, Pirni tn 9a ja Pirni tn 11a kinnistud on hoonestamata.

Planeeritud maa-ala suurus on 3,55 ha.

## 2 LINNAEHITUSLIKUD SEOSSED JA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

### 2.1 Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala asub Kristiine linnaosas Mustamäe tee ääres, kuhu ulatub Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgne magistraaltänavate äärne ärivöönd ulatusega 50 m, mistõttu on Mustamäe tee äärsel alal arengupotentsiaal äri- ja kaubandustegevuseks. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritud ala ning selle lähiümbrus piki Mustamäe teed ettevõtlus- ja tootmisala. Sellest tulenevalt on planeeritud alale sobilik kavandada ehitusõigus just kaupluste ja büroohoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mustamäe tee 10, 12, 12a ja Pirni tn 7a, 9, 9a ning 11a kinnistute ümberkruntimise teel moodustada kaks ärimaa sihtotstarbega krunti (pos 1 ja pos 2) ning kolm transpordimaa sihtotstarbega krunti (pos 3, 4, 5) tänavarajatistega (avalik tänav, tänavahaljastus, kõnniteed, parkimiskohas jms) jaoks.

Planeeritud ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- Kavandada olemasolevate amortiseerunud hoonete asemele uus linnaehituslikult sobivam ärihoonestus.
- Planeerida Mustamäe tee äärde lihtsa ja selge kujuga hoone, mis suhestub esimese korruse tasandil tänavaruumiga.
- Kavandada selgelt eraldatud ja turvalised juurdepääsud planeeritud kruntidele.
- Parandada ühistranspordi liikumise sujuvust Mustamäe teel.
- Kavandada ala heakorrastus ja looduskeskkonda täiendav haljastus.

## 3 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on kavandatud olemasoleva amortiseerunud hoonestuse asemele kuni neljast hoonest koosnev ärikvartal. Planeeringuala idaossa, Mustamäe tee äärde, on kavandatud kuni 2-korruseline ärihoone, mille Mustamäe tee poolsesse külge on kavandatud ka kolmas ja neljas korrus bürooruumidega. Lisaks on planeeritud krundile kuni 3-korruseline parkimishoone. Planeeringuala lääneossa, Pirni tänava äärde, krundiga pos 5 piirnevasse osasse on planeeritud kuni 2-korruseline ärihoone. Planeeringuala

lõunaossa on kavandatud teenindusjuurdepääs planeeritud hoonetele. Juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele on planeeritud Mustamäe teelt ja Pirni tänavalt (krunt pos 4 ja pos 5). Haljastusega liigendatud parkimine on kavandatud planeeringuala ida- ja kirdeossa. Mustamäe tee ja Pirni tänava äärde on kavandatud puuderivi, krundile pos 4 on planeeritud tänavahaljastus madalhaljastusena.

Planeeritud ala tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus on koostatud kahes etapis, vt *DP-3.1 Tehnovõrkude koondplaan* ja *DP-3.2 Tehnovõrkude koondplaan*.

### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Ärimaa sihtotstarbega krunt pos 1 moodustatakse Mustamäe tee 10, Mustamäe tee 12, Mustamäe tee 12a ja Pirni tn 9a kinnistute ning Pirni tn 11a kinnistu osa liitmisel. Ärimaa sihtotstarbega krunt pos 2 on olemasolev Pirni tn 9 kinnistu.

Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3 moodustatakse Pirni tn 11a kinnistu osast. Transpordimaa sihtotstarbega krundid pos 4 ja krunt pos 5 moodustatakse Pirni tn 7a kinnistu jagamisel.

### 3.2 Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestusalad on kavandatud kruntide pos 1 ja krundi pos 2 ühise piirini, mis võimaldab kruntide liitmist. Nõuded projekteerimiseks on välja toodud peatükis *6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded*.

#### Krunt pos 1

- Mustamäe tee äärde on kavandatud bürooruumidega (3-4.korrus) kauplusehoone (1-2.korrus).
- Krundi pos 4 poolsesse külge on planeeritud kuni 3-korruseline parkimishoone maksimaalse kõrgusega 14 m.
- Hooned on kavandatud vastavalt üldplaneeringujärgsele magistraaltänavääärse ärivööndi (laius 50 m) juhtotstarbele.
- Hoonestusala on Mustamäe tee poolt kavandatud ühele joonele Marienthali keskuse Hooned võib kavandada nii kinnise kui ka lahtise hoonestusviisiga ehk hoone või hoone osad võivad olla blokeeritud tulemüüri.
- Planeeritud hoone varikatus võib ulatuda Mustamäe tee pool ehitusjoonest ettepoole.
- Mustamäe tee äärde on kauplusehoonele ette nähtud atraktiivne fassaad vitriinakendega.

#### Krunt pos 2

- Pirni tänava äärde on kavandatud kuni 2-korruseline kauplusehoone maksimaalse kõrgusega 16 m.
- Hoone funktsioon on kavandatud vastavalt üldplaneeringujärgsele ettevõtlus- ja tootmisalade juhtotstarbele.
- Krundi pos 4 poolsest küljest on hoonestusala planeeritud tagasiastega 10 m krundipiirist.
- Hoone võib kavandada nii kinnise kui ka lahtise hoonestusviisiga ehk hoone osad võivad olla blokeeritud tulemüüri.
- Pirni tänava pool ei ole kohustuslikku ehitusjoont määratud.
- Hoone fassaad on ette nähtud linnaruumi ilmestavana.

### 3.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

#### Krunt pos 1

#### Mustamäe tee 10 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	9600 m <sup>2</sup> (maapealne) 9200 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	16 m (abs 21.30 m)

Mustamäe tee poole on kavandatud kuni 2-korruseline kauplusehoone, mille Mustamäe tee poolsele küljele on planeeritud 3-4.korrusele bürooruumid. Krundi pos 4 poolses osas on lubatud rajada kuni 3-korruseline parkimishoone.

Juurdepääsud krundile on kavandatud Pirni tänavalt (krunt pos 4). Parkimiskohad on kavandatud parkimishoonesse ja kaupluse ette. Juurdepääs kaupluse laadimisalale on kavandatud läbi krundi pos 3.

Krundile on lubatud lisaks näidatud ehitusõigusele ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> väikeehitisi/rajatisi (kärumajad, jalgrattavarjualused jms).

Krundi võib vajadusel liita krundiga pos 2. Hoonestusalade paiknemine, hoonete kõrgus ja korruselisis on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis*. Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusnõuetest tulenevate piirangutega, erikruntide puhul järgida hoonestusettepaneku põhimõtteid – tagada erikruntidel hoonete vahel 8 m laiune kuja või tagada tuleohutus tulemüüri või tulekindla seinaga.

Kavandatud hoonestustihedus on krundil 1,0.

#### Krunt pos 2

#### Pirni tn 9 (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Ärimaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	1 (+ alajaam)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala:	5300 m <sup>2</sup> (maapealne) 5300 m <sup>2</sup> (maa-alune)
Hoonete suurim lubatud kõrgus:	10 m (abs 15.30 m)

Krundile on kavandatud kuni 2-korruseline kauplusehoone ning alajaam.

Juurdepääs krundile on Pirni tänavalt (krunt pos 5) ja krundilt pos 4 juurdepääsuservituudiga läbi krundi pos 1. Parkimiskohad on kavandatud hoonesse.

Krundile on lubatud lisaks näidatud ehitusõigusele ehitada kuni 20 m<sup>2</sup> väikeehitisi/rajatisi (kärumajad, jalgrattavarjualused jms).

Krundi võib vajadusel liita krundiga pos 1. Hoonestusalade paiknemine, hoonete kõrgus ja korruselisis on kajastatud joonisel *DP-2 Põhijoonis*. Hoonete projekteerimisel arvestada tuleohutusnõuetest tulenevate piirangutega, erikruntide puhul järgida hoonestusettepaneku põhimõtteid – tagada erikruntidel hoonete vahel 8 m laiune kuja või tagada tuleohutus tulemüüri või tulekindla seinaga.

Kavandatud hoonestustihedus on krundil 0,8.

**Krunt pos 3****Mureli tänav T3** (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud juurdepääsuks Pirni tänavalt (krunt pos 5) krundile pos 1 ja krundile pos 2. Krunti ei määrata avalikult kasutatavaks. Juurdepääsuks piirnevatele kruntidele on määratud servituudivajadus, vt *peatükk 5.2 Planeeritud kitsendused*.

**Krunt pos 4****Mustamäe tee T8** (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud olemasolevast Pirni tn 7a transpordimaa sihtotstarbega kinnistust ning on juurdepääsuks krundile pos 1 ja krundile pos 2. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning ette nähtud anda tasuta üle Tallinna linnale.

**Krunt pos 5****Pirni tn T2** (aadressiettepanek)

Krundi kasutamise sihtotstarve:

transpordimaa

Krunt on moodustatud olemasolevast Pirni tn 7a transpordimaa sihtotstarbega kinnistust ning on juurdepääsuks krundile pos 2 ja krundile pos 3. Krunt on määratud avalikuks kasutamiseks ning ette nähtud anda tasuta üle Tallinna linnale.

### 3.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolev maapind planeeritud alal on küllaltki tasane, jäädes vahemikku 5,03 (krundi pos 4 ja pos 5 vahelisel ristmikul) - 5,63 (Mustamäe tee ääres kõnniteel olemasoleva hoone ääres).

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademeveed hoonetest ja naaberkruntidest eemale sademeveekanalisatsiooni. Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutatakse pinnasesse.

Nii vertikaalplaneerimise kui sademevee ärajuhtimise lahendused täpsustatakse ehitusprojektis, vt ka peatükk 6.5.2 *Keskkonnavalad nõuded*.

### 3.5 Haljastuse kavandamise põhimõtted

Planeeritud ala on vähese haljastusega, suuremalt osalt on hoonestusest vaba pind asfalteeritud ning kasutuses parklana. Üksikud puud kasvavad Pirni tänav ääres ja planeeringuala lõunanurgas.

Planeeringuala ning Mustamäe tee äärde on linnaruumi ilmestamiseks ette nähtud rajada täiendavat haljastust. Planeeritud ala kaguosasse on kavandatud kompaktne haljasala, kus on säilitatud olemasolev III väärtusklassi puuderida. Mustamäe tee on Kristiine linnaosa üldplaneeringu järgi tänavahaljastuse vajadusega magistraaltänav ning sellest tulenevalt on planeeringuala idaosasse kavandatud puuderida. Planeeringuala läänepoolsesse osasse on samuti kavandatud puuderida. Krundile pos 1 planeeritud parkla on ette nähtud liigendada haljastusega.

Kristiine linnaosa üldplaneeringu kohaselt peab haljastusega alade osakaal ettevõtlus- ja tootmisalal olema üldjuhul 10% ning soovituslikult 15%. Magistraaltänavate äärses

äriööndis peab haljastuse osakaal olema üldjuhul vähemalt 15%. Haljastusprotsendi hulka ei kuulu katuse-, garaažipealne jm maapinnaga ühendamata haljastus.

Kruntidele pos 1 ja pos 2 on kavandatud maapinnaga ühendatud haljastust 15%.

Kruntide haljastuse lahendus täpsustub konkreetse hoone projekteerimise käigus.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on kajastatud alapeatükis 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

### 3.5.1 Asendusistutuse vajaduse esialgne arvutus

Likvideeritavate puude asemele istutatava haljastuse arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hooldusloikuseks loa andmise kord“. Arvutuse aluseks olnud haljastuslik hinnang on täismahus LISAs 4.1.

Asendusistutuste arvutustes on lähtutud järgmisest valemist:

$$D * \frac{k1 + k2 + k3}{3} = \text{haljastuse ühik}$$

kus D – raiutava puu rinnasläbimõõt cm, mitme puu puhul läbimõõtude summa;

k1 – raiutava puuliigi koefitsient;

k2 – raiutava puu väärtuskoefitsient;

k3 – raiepõhjuse koefitsient (arvutuses 0,5).

Likvideeritava puu nr	Puu liik	Liigi koefitsient k1	Tüve diameeter Või diameetrite summa(cm) D	Väärtusklass	Seisukorra koefitsient k2	Raiepõhjuse koefitsient k3	Haljastuse ühik	Likvideerimise põhjus
Pos 1 (sh pos 1b)								
32	sookask	0,5	28	IV	0,2	0,5	11	uushaljastus
36	sookask	0,5	0	V	0	0,5	0	uushaljastus
					KOKKU:		11	
Pos 2								
3	arukask	1	39	IV	0,2	0,5	22	hoonestus
17	sookask	0,5	24	III	1	0,5	16	tee
21	sookask	0,5	22	III	1	0,5	15	uushaljastus
27	sookask	0,5	14	III	1	0,5	9	hoonestus
28	arukask	1	19	III	1	0,5	16	hoonestus
29	arukask	1	23	III	1	0,5	19	hoonestus
30	arukask	1	21	III	1	0,5	18	hoonestus
KOKKU:								115
Pos 4								
4	kuldkask	0,5	19	IV	0,2	0,5	8	kergliiklus
6	harilik toomingas	0,5	41	III	1	0,5	27	kergliiklus
8	kuldkask	0,5	45	III	1	0,5	30	kergliiklus
14	pappel	1	42	IV	1	0,5	35	kergliiklus
15	pappel	1	45	IV	1	0,5	38	kergliiklus
KOKKU:								138



Pos 5								
13	sookask	0,5	69	III	1	0,5	46	tee
16	arukask	1	33	II	2	0,5	39	kergliiklus
18	sookask	0,5	37	IV	0,2	0,5	15	kergliiklus
19	sookask	0,5	62	IV	0,2	0,5	25	kergliiklus
20	arukask	1	40	III	1	0,5	33	kergliiklus
KOKKU: 158								

**KÕIK KOKKU: 422**

Planeeringus kavandatud hoonete ja teede ehitamiseks ning haljasala rajamisel tuleb likvideerida 19 puud või puuderühma. Neist 1 kuulub II väärtusklassi, 10 kuuluvad III väärtusklassi, 7 kuuluvad IV väärtusklassi ja 1 V väärtusklassi. Asendusistutuse arvestuse maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 422.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja see arv võib lahenduse täpsustumisel muutuda. Haljastuse ühikud arvutada ümber istutatavate istikute arvuks Tallinna Linnavolikogu 19.05.2021 määruse nr 2 „Raieks ja hooldusloikusloa andmise kord“ järgi enne, kui asendusistutuse kohustust täitma hakatakse.

Haljastuse ühikute alusel arvutatakse asendusistutuseks vajalik istikute arv. Asendusistutus on võimalik teha planeeringualal.

### 3.6 Jäätmehoolduse põhimõtted

Jäätmekäitluse kord Tallinna haldusterritooriumil on määratud Tallinna jäätmehoolduseeskirjas. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.

Olmejäätmeid on kavandatud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Jäätmete (liigiti) kogumise koht on kavandatud nii krundile pos 1 kui ka krundile pos 2. Jäätmemahutite täpne asukoht hoones või krundil täpsustatakse ehitusprojekti. Jäätmete kogumiskoht tuleb kavandada hea ligipääsetavusega, kuid visuaalselt mittehäirivasse asukohta. Prügikonteinerite valikul eelistada nähtavates kohtades süvamahuteid. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks on kirjeldatud punktis 6.5.2 Keskkonnavalused nõuded.

## 4 TÄNAVATE JA TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

### 4.1 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala avaliku ruumi moodustavad Mustamäe tee, Mustamäe tee ja Pirni tänava vaheline tänavaala (krunt pos 4) ning Pirni ja Mureli tänavate tänavaruum (krunt pos 5). Krundid pos 1 ja pos 2 on poolavalikud alad (kaubandus-, büroo- ja teeninduspinnad) ning krunt pos 3 avalikkusele suletud ala (teenindusjuurdepääs).

Mustamäe teele on ette nähtud eraldi bussirada ning selle äärde uus bussiootekoda. Kavandatud on ka eraldatud jalg- ja rattateed. Bussiootekoja tagune ala, kus kavandatud jalg- ja rattateed läbivad krundi pos 1, määratakse avalikult kasutatavaks.

Krundi pos 4 liikluskorralduslik lahendus järgib Roadplan OÜ töös nr 23008 „Mustamäe tee 8 teed ja maastikuarhitektuur“ projekteeritud lahendust. Jalakäijate liikumistingimuste parendamiseks on planeeringus kavandatud kõnnitee ka krundi pos 1 ja krundi pos 2 poolsele küljele. Arvestades olemasolevate ja planeeritud tehnovõrkude paiknemist on tänava äärde lisatud tänavahaljastus kõrg- ja madalhaljastuse näol.

Krundile pos 5 on kavandatud kõnniteed ning puuderivi. Liikluse rahustamiseks on planeeritud krundil pos 4 ja krundil pos 5 asuvate sõiduteede ristumiskohta tõstetud ülekäik.

## 4.2 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud ala asub Pirni tänava ja Mustamäe tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Pirni tänavalt (krunt pos 5), vt *LISA 8.2 Liikluskorraldus*.

Mustamäe teel on tagatud ühistransport bussi- ja trolliühendustega. Lähim ühissõidukite peatus on planeeringuala idaküljes paiknev peatus „Välja“. Ühissõidukitele sujuvama liikluse tagamiseks on planeeritud eraldi bussirada. Mustamäe tee liikluskorralduslik lahendus võib muutuda, kui tänavale luuakse terviklahendus eraldi planeeringu või projekti alusel.

Krundid pos 4 ja pos 5 on määratud nii käesoleva planeeringu kui ka Pirni tn 12 kinnistu detailplaneeringu (DP043660) maa-ala hulka. Mõlemas planeeringus on kruntide lahendus ühtiv ning krundid pos 4 ja pos 5 on määratud avalikult kasutatavaks ning ette nähtud anda tasuta üle Tallinna linnale. Krundi pos 4 liikluskorralduslik lahendus arvestab ka Roadplan OÜ töös nr 23008 „Mustamäe tee 8 teed ja maastikuarhitektuur“ projekteeritud lahendust.

Pirni tänava maa-alal (krundil pos 5) paikneb maapealne postidel soojustorustik, mis on hiljuti rekonstrueeritud. Võrgu valdajal on perspektiivselt plaanis (ca 10 aasta pärast) viia soojatorustik maa alla. Praeguse lahenduse puhul (maapealne postidel soojatorustik) on kavandatud ajutine lahendus, kus sõidurajad kulgevad ümber õhuliini kompensatori tugipostide. Sellise lahenduse korral ei ole võimalik tänavahaljastust rajada. Seega rajatakse detailplaneeringus kavandatud tänavahaljastus perspektiivselt pärast soojatorustiku maa alla viimist.

Kruntide pos 1 ja pos 2 parkimiskohad (sh jalgratastele) on kavandatud kruntidel maa peal ja/või hoonetes.

Liikluslahendus OÜ poolt koostatud läbilaskvuste hinnangu (LISA 4.5) tulemused näitavad, et nii krundilt pos 4 parempöördega väljasõit Mustamäe teele kui ka vasakpöördega sissesõit krundile pos 4 on ammendunud. Liikluslahendus täpsustada ehitusprojektis või eraldi projektiga vastavalt täiendavale liiklusuuringule.

### Parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	kauplus, büroo	11 000 / 60	184	205
2	kauplus	6 000 / 60	100	100
4	transpordimaa	-	-	4
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>284</b>	<b>309</b>

Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 17.09.2020 otsusega nr 84 vastu võetud parkimisnormatiivile „Tallinna parkimiskohtade arvu normid“. Planeeritud ala paikneb vahevööndis, kus on kehtestatud minimaalne parkimiskohtade arv. Parkimiskohtade arv täpsustada ehitusprojekti vastavalt ehitusprojekti koostamise ajal kehtivale normatiivile.

Ärihoonete parkimiskohtadest vähemalt 2/3 on kavandatud hoonesse. Krundile pos 4 on vastavalt Roadplan OÜ tööle nr 23008 „Mustamäe tee 8 teed ja maastikuarhitektuur“ projekteeritud 4 pikiparkimiskohta.

*Parkimiskohtade arv täpsustatakse ehitusprojekti vastavalt projekteeritavale ehitusmahule. Juhul kui krundile pos 1 rajatakse parkimishoone, kus on piisavalt parkimiskohti, ei ole maa-aluse parkimiskorruse ehitamine vajalik.*

#### Elektriautode laadimistaristu kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	mitteelamu	205:5	41	41
2	mitteelamu	100:5	20	20
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>61</b>	<b>61</b>

Elektriautode laadimistaristu vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Ehitusseadustiku § 65, mille kohaselt tuleb mitteelamu puhul rajada elektriauto laadimispunkt vähemalt ühele parkimiskohale ning juhtmetaristu vähemalt igale viiendale parkimiskohale. Elektriautode laadimistaristu rajamisel võivad laadimispunktid paikneda ka iga kahe parkimiskoha kohta, kui üks laadimispunkt võimaldab korraga kahe auto laadimist. Elektriauto laadimistaristu rajamise vajadus täpsustatakse ehitusprojekti arvestades Ehitusseadustiku § 65<sup>1</sup>.

#### Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus alal, kus normi rakendatakse	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	ärihoone, büroo	11 000 / 100	110	110
2	ärihoone	6 000 / 100	60	60
<b>Planeeritud maa-alal kokku:</b>			<b>170</b>	<b>170</b>

Arvutuse aluseks on ärihoone ja büroo puhul võetud Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“ (1 koht iga 100 m<sup>2</sup> suletud brutopinna kohta).

Rattastrateegia kohaselt on soovitatav alustada väiksemast kohtade arvust ja tagada võimalus kohti lisada. Parkimiskohtade rajamisel tuleb arvestada asukohast ja hoone funktsioonist tuleneva soovitava kohtade arvuga, vähese rattakasutuse korral luua ainult osa kohti ning suurendada nende arvu kasutuse kasvust lähtudes.

Normatiivne parkimiskohtade arv täpsustatakse hoonete kasutusotstarvete ja hoonemahtude selgumisel ehitusprojekti. Teede, parkimise ja tänavahaljastuse lahendus ning kruntide juurdepääsud ja parkimislahendus täpsustatakse ehitusprojekti, vt ka peatükk 6.4 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded ja peatükk 6.7.1 Liikluskorralduse alased nõuded.

## 4.3 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Nõuded tehnovõrkude projekteerimiseks ja ehitamiseks on määratud peatükis 6.6.5 *Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas*.

### 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Lahendus on koostatud vastavalt AKTSIASELTS TALLINNA VESI 08.12.2021 tehnilistele tingimustele nr PR/2165333-1 ja K-Projekt Aktsiaselts tööle nr 11179 „Seevaldi kollektori valgala lahkvoolseks viimine“.

Projekteerimisel on arvestatud järgmiste normide ja nõuetega:

- Eesti standard 921:2014 Veevarustuse välisvõrgud
- Eesti standard 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk
- Eesti standard 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus.
- Eesti standard 843:2016 Linnatänavad
- AKTSIASELTS TALLINNA VESI tehnilised nõuded

### Veevarustus

#### Planeeritud veevarustus

Planeeritud ala olme- ja sisetulekustutusvee tagamiseks ringistatakse omavahel tn De225 veetorustik (Pirni tn 7 juures) ja Mustamäe tee DN200 veetorustik De225 mm veetorustikuga. Planeeritud ringtorustik on ette nähtud ühendada omakorda piki Pirni ja Mureli tänavat Mureli ja Seemne tn DN150 veetorustikega Seemne ja Mureli tn ristmikul. Torustiku läbimõõduks on planeeritud De225 ja Mureli tn DN150 olemasolev torustik on ette nähtud rekonstrueerida samuti läbimõõdule De225 lõigus Pirni tn kuni Seemne tn. Sisetulekustutusvee ühendid on lahendatud De225 veetorustikust, mis jääb planeeringualast põhjapoolse.

Krundi pos 1 hoonele on kavandatud dubleeritud De225 mm veeühendused planeeritud De225 mm veetorustikust liitumispunktidega krundi piirist väljaspool tänava maa-alal.

Krundi pos 2 hoonele on kavandatud De63 mm veeühendus planeeritud De225mm veetorustikust liitumispunktiga krundi piirist väljaspool tänava maa-alal.

Kavandatud kruntide tarbevee arvutuslik vooluhulk on:  
Majandus-joogivesi 3,0 l/s

Ehitisesisene tuletõrjevesi:

#### Krunt pos nr 1

- Automaatne süsteem (sprinkler) 44,6 l/s
- Voolikusüsteem 1,7 l/s

#### Krunt pos nr 2

- Voolikusüsteem 1,7 l/s

Mustamäe tee 8 kinnistule on ette nähtud perspektiivne veeühendus planeeritud De225 mm veetorustikust.

Planeeritud ala läbiv AKTSIASELTS TALLINNA VESI kuuluv d150 mm veetoru likvideeritakse Mustamäe tee DN200 mm veetorust kuni Mustamäe tee 12b /Pirni tn 11 kinnistu liitumispunktini.

Mustamäe tee 12b kinnistu veeallikaks jääb krunti pos 2 läbiv d150 mm veetorustik. Liitumispunkt ühisveevärgiga jääb muutumatuks.

Kasutusest väljajäävad veetorustikud likvideeritakse peatorust hargnemisel.

Piirkonnas on tagatud normaalolukorras vabarõhu 400 kPa, tulekahju olukorras 100 kPa.

## **Tuletõrjeveevarustus**

Välisest tuletõrjevee vajadus on 30 l/s kahe tunni jooksul, mis saadakse planeeritud (krundid pos 4, 5, Mustamäe tee) ja olemasolevatest (krunt pos 3 ja Mustamäe tee) tuletõrjehüdrantidest (vt tehovõrkude koondplaan DP-3).

## **Kanalisatsioon**

### Olemasolev olukord

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on käesoleval ajal osaliselt ühisvoolne, kuid on ette nähtud ehitada lahkvoolseks.

### Planeeritud reoveekanalisatsioon

Planeeritud ala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Mustamäe teel kulgev DN1000 mm kanalisatsioonitorustik.

Transpordimaa sihtotstarbega Pirni tn 7a kinnistul paikneb de200 mm kanalisatsioonitorustik, mis ei kuulu AKTSIASELTS TALLINNA VESI. Kõik krundi pos 1 kanalisatsiooni ühendused peremehetusse torustikku on likvideeritud.

Planeeritud hoonetele (krundidel pos 1, 2) reovee ärajuhtimiseks on planeeritud de200 mm reovee kanalisatsiooni torustik kuni Mustamäe tee DN1000 mm eelvooluni. Ühendus eelvooluga teostada läbi olemasoleva/rekonstrueeritava kaevu K1-9 (d1200).

Krundile pos 1 on kavandatud kolm de160 mm reovee kanalisatsiooni ühendust, üks nendest on ühine krundiga pos 2. Kõik kanalisatsiooni liitumispunktid paiknevad transpordimaa-alal.

Planeeritud kruntide reovee kanalisatsiooni arvutusäravool on  $Q = 6$  l/s.

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud tuleb likvideerida ja torude otsad sulgeda kaevudes.

### Planeeritud sademeveekanalisatsioon

Planeeritud ala sademevee kanaliseerimisel on eelvooluks meri.

Pirni tänava (krunt pos 5) sademevee eelvooluks on Paldiski mnt kollektor ning Pirni tn 7a tänavamaa kinnistu (krunt pos 4) eelvooluks on Mustamäe tee kollektor.

Arvestades Mustamäe tee d1000 ühisvoolse kollektori paigaldussügavusega Pirni tn 7a (krunt pos 4), sh kruntide pos 1 ja pos 2, on sademeveed ette nähtud juhtida Pirni tänava planeeritud sademeveetorusiku kaudu Paldiski mnt kollektoris. Ühenduspunkt olemasoleva sademevee süsteemiga asub Paldiski maanteel, kaev K-72 (kaevu andmed täpsustada ehitusprojekti staadiumis).

Pirni tänavale on planeeritud De573-700 mm, Pirni tn 7a kinnistule – De400 mm sademeveetorustikud.

Kruntidele pos 1 ja 2 on ette nähtud De110 mm sademevee ühendused liitumispunktidega tänava maa-alal.

Krundisise liitumispunkti ühendatav iseveoline sademeveetoru on planeeritud läbimõõduga De110 ning languga 0,023, mis täistäite korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Sademevee pealevool ühiskanaliseerimiseks on vaja kruntidel reguleerida. Kruntide sademevee koormuste vähendamiseks on kavandatud kasutada sademevee ühtlustusmahuteid:

- Krunt pos 1 –  $V=312 \text{ m}^3$
- Krunt pos 2 –  $V=130 \text{ m}^3$

Parklast tulevad sademeveed on ette nähtud puhastada enne mahutisse suunamist liivapüüdjas ja õlipüüdjas. Krundisisene sademevee lahendus ning koormuse vähendamise meetmed täpsustatakse ehitusprojektis.

### Arvutuslik sademevee vooluhulk

Kanaliseeritav arvutuslik sademevee vooluhulk kokku  $q = 277,9 \text{ l/s}$ .

Planeeritud ala sademevee vooluhulk  $747,4 \text{ l/s}$ , mis tuleb ühtlustada planeeringuala piires.

Krundi pos 1 arvutuslikud sademevee vooluhulgad (arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust  $p=5$  ja intensiivsust  $q=377,1 \text{ l/sek/ha}$ )

katuse pindala on $9600 \text{ m}^2$	$Q = 362 \text{ l/s}$
kõvakate pindala on $4471 \text{ m}^2$	$Q = 134,9 \text{ l/s}$
murupindala on $1564 \text{ m}^2$	$Q = 11,8 \text{ l/s}$
Kokku	$Q = 508,7 \text{ l/s}$
Lubatud ärajuhtida sademevee süsteemi	$\tilde{Q} = 10 \text{ l/s}$
Akumuleeritakse krundil	$Q = 498,7 \text{ l/s}$
Planeeritud mahuti sademevee akumulatsiooniks	$312 \text{ m}^3$

Krundi pos 2 arvutuslikud sademevee vooluhulgad (arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust  $p=5$  ja intensiivsust  $q=377,1 \text{ l/sek/ha}$ )

katuse pindala on $6000 \text{ m}^2$	$Q = 226,2 \text{ l/s}$
kõvakate pindala on $884 \text{ m}^2$	$Q = 26,7 \text{ l/s}$
murupindala on $765 \text{ m}^2$	$Q = 5,8 \text{ l/s}$
Kokku	$Q = 258,7 \text{ l/s}$
Lubatud ärajuhtida sademevee süsteemi	$\tilde{Q} = 10 \text{ l/s}$
Akumuleeritakse krundil	$Q = 248,7 \text{ l/s}$
Planeeritud toru-mahuti sademevee akumulatsiooniks	$130 \text{ m}^3$

Krundi pos 3 arvutuslikud sademevee vooluhulgad (arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust  $p=5$  ja intensiivsust  $q=377,1 \text{ l/sek/ha}$ )

kõvakate pindala on $561 \text{ m}^2$	$Q = 16,9 \text{ l/s}$
murupindala on $99 \text{ m}^2$	$Q = 0,7 \text{ l/s}$
Kokku	$Q = 17,7 \text{ l/s}$
Lubatud ärajuhtida sademevee süsteemi	$\tilde{Q} = 17,7 \text{ l/s}$

Krundi pos 4 arvutuslikud sademevee vooluhulgad (arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust  $p=5$  ja intensiivsust  $q=377,1 \text{ l/sek/ha}$ )

kõvakate pindala on $3043 \text{ m}^2$	$Q = 91,8 \text{ l/s}$
murupindala on $537 \text{ m}^2$	$Q = 4 \text{ l/s}$
Kokku	$Q = 95,8 \text{ l/s}$
Lubatud ärajuhtida sademevee süsteemi	$\tilde{Q} = 95,8 \text{ l/s}$

Krundi pos 5 arvutuslikud sademevee vooluhulgad (arvutustel on kasutatud arvutusvihma korduvust  $p=5$  ja intensiivsust  $q=266,4 \text{ l/sek/ha}$ )

kõvakate pindala on $4506 \text{ m}^2$	$Q = 135,9 \text{ l/s}$
murupindala on $1127 \text{ m}^2$	$Q = 8,5 \text{ l/s}$

Kokku  
Lubatud ärajuhtida sademevee süsteemi

Q= 144,4 l/s  
Õ= 144,4 l/s

## Ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni (ÜVK) võrkude ehituse maht

(Olemasolevast trassist kuni liitumispunktini)

### Veevarustus

PE plasttoru De225 mm PN10 (ringveetorustik)	493 m
---	-------

PE plasttoru De225 mm PN10 (krundi pos 1 veeühendused)	13 m
---	------

PE plasttoru De63 mm PN10 (krundi pos 2 veeühendused)	13 m
--	------

### Reovee kanalisatsioon

PVC plasttoru De200 mm SN8	144 m
----------------------------	-------

PVC plasttoru De160 mm SN8	17 m
----------------------------	------

### Sademevee kanalisatsioon

PP plasttoru De670-700 mm	475 m
---------------------------	-------

PP plasttoru De573 mm	141 m
-----------------------	-------

PP plasttoru De400 mm	168 m
-----------------------	-------

PP plasttoru de315 mm SN8	92 m
---------------------------	------

PP plasttoru de200 mm SN8 (restkaevude ümberühendus)	23 m
---	------

PP plasttoru de200 mm SN8 (kruntide liitumistoru)	43 m
--	------

### 4.3.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Lahendus on koostatud vastavalt Elektrilevi OÜ 13.11.2013 tehnilistele tingimustele nr 215205 ja Eesti Talleks AS 15.06.2021 tehnilistele tingimustele nr 022021.

**Elektrikoormuste tabel**

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, planeeritud trafoalajaama nr 1 baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Planeeritud ärihoone	750/1250	Alajaama 0,4 kV seade
1.1	Laadimisjaam elektriautodele	250/400	Elektrivarustus krunt pos 1 hoone 0,4 kV võrgu baasil
2	Planeeritud ärihoone	750/1250	Alajaama 0,4 kV seade
2.1	Laadimisjaam elektriautodele	250/400	Elektrivarustus krunt pos 2 hoone 0,4 kV võrgu baasil
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		1300/2000	

Planeeringu alal paiknev AS Eesti Talleks trafoalajaam nr 273 (Talleks 1) koos keskpinge jaotlaga likvideeritakse ja asendatakse kahe alajaamaga, millest üks on kavandatud krundile pos 2 ja teine jääb Pirni tn 7 kinnistule.

Planeeritud ärihoonete elektrivarustus on ette nähtud uue 6/0,4 kV komplektalajaama baasil (HEKA-2, trafod kuni 2x1600 kVA). Antud alajaama toide on ette nähtud 6 kV maakaablitega kinnistule Pirni tn 7 Eesti Talleks AS kavandatavast 6/0,4 kV jaotus- ja trafoalajaamast, millest tagatakse olemasolevate 0,4 kV tarbijate (Pirni tn 7 ja Mustamäe tee 8) toide, kaasnevalt tagatakse keskpinge toide alajaamale Talleks 3 (Mustamäe tee 4).

Alajaamadeni peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama primaarseadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Planeeritud kesk- ja madalpinge võrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Normide kohane kaablite ja kaablitorude paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Elektrilevi OÜ olemasolevad sõidutee laienduse ette jäävad keskpinge kaablid nr 5118, 5119, 1806, 4804, 4614a, 4614b, 4613a, 4613b, 35-IV ja 35-V likvideeritakse ning asendatakse uuel trassil paigaldatavate kaabelliini lõikudega.

Planeeringu käigus Elektrilevi OÜ olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Iga konkreetse hoone elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning arvestades objekti arhitektuuriga.



## Tänavavalgustus

Lahendus on koostatud vastavalt Enefit Connect OÜ 09.02.2022 tehnilistele tingimustele nr 18.

Planeeringu ala tänavate ja teede äärde on ette nähtud uued tänavavalgustuse kaablikoridorid. Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED-välisvalgustid. Mastid paigaldatakse võimalikult ühtlase sammuga, arvestades ligipääsudega kruntidele.

Tänavavalgustuse elektritoide on ette nähtud olemasoleva LJS 122 võrgu baasil.

Konkreetsete objekti tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel ning lähtudes kehtivatest Eesti standarditest EVS 843, EVS 932, EVS 13201, EVS 40, EVS 60598, EVS 935, Elektrilevi OÜ nõuetest ja muudest normdokumentidest. Valgusallikad peavad olema läbinud fotobioloogilise ohutuse testi ja vastama Eesti standardi EVS 62471 nõuetele.

Valgustuse hämardamine peab lähtuma Tallinna Kommunaalameti 22.12.2016 käskkirjast nr 121 „Tallinna linna välisvalgustuse hämardamise väärtuste kinnitamine“. Valgustite esteetiline disain ja sobivus linnaruumi kooskõlastada eelnevalt Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalameti esindajaga.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse tööjoonistega. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 4.3.3 Sidevarustus

Lahendus on koostatud vastavalt Telia Eesti AS 07.09.2020 telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 34191645.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ette nähtud lähtuvana Mustamäe tee ääres kulgevast sidekanalisatsioonist uute individuaalsete sidesisestuste baasil.

Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normikohane paigaldussügavus sõidutee all on min 1,0 m, väljaspool sõiduteed 0,7 m maapinnast.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti. Sidevarustuse tööprojekti koostamiseks tuleb võrgu valdajalt taotleda uued tehnilised tingimused.

### 4.3.4 Soojusvarustus

Lahendus on koostatud vastavalt AS Utilitas Tallinn 19.10.2020 tehnilistele tingimustele nr 20TT-00337.

Planeeritud hoonete soojusvarustus on kavandatud lahendada kaugkütte baasil.

Hoonete soojavarustus on ette nähtud lahendada sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeemi baasil. Ühendatav soojuskoormus on 3,1 MW, täpsustatakse ehitusprojekti.

Soojuskandja parameetrid:

- Maksimaalne rõhk soojusvõrgus katsetuste ajal 1,6 MPa;
- Maksimaalne temperatuur - 130°C.

Igale planeeritud krundile on ette nähtud eraldi liitumispunkt kaugküttevõrguga liitumiseks. Ühenduskohad on vastavalt krundi jaotusele.

Krundi pos 1 liitumiseks on planeeritud uus hargnemine olemasoleval soojustorustikul DN150 mm ... DN100 mm, eeldatavalt hargnemissõlmede DO7-2 ja DO7-3 vahel (vaata skeem AS Utilitas Tallinn tehnilistes tingimustes). Kuna kinnistul Mustamäe tee 12 on olemas liitumine kaugküttega, kaaluda ehitusprojekti koostamisel krundi pos 1 olemasoleva liitumise (olemasolev hargnemissõlm DO7-2) kasutamine. Juhul, kui olemasolevat liitumist ei kasutata, on tarnetorud planeeritud läbi lõigata ja sulgeda otsa korkidega. Ehitusprojektiga täpsustada liitumispunkti asukoht ja läbimõõt ning vajadusel suurendada olemasoleva jaotustorustiku läbimõõtu lõigul D07A-2 kuni D07-3 kuni uue liitumiseni.

Krundi pos 2 liitumiseks on kavandatud kasutada olemasolevat hargnemist, hargnemissõlm DO7A-2. Vajadusel olemasoleva harustorustiku läbimõõtu suurendada.

Mustamäe tee 8 kinnistu liitumine (hargnemine sõlmest DO7-3) on kavandatud säilitada. Peale hargnemist sõlmes DO7-3, on soojustorustik planeeritud likvideerida, toru läbi lõigata ja sulgeda otsakorkidega.

Pirni tänaval asuv maapealne magistraalsoojustorustik nimiläbimõõduga 2xDN900 mm, mis varustab soojaga Õismäe, Mustamäe ja Põhja-Tallinna linnaosasid, on perspektiivis planeeritud viia maa alla. Soojuse magistraaltorustiku maa alla viimiseks Pirni tänavale on kavandatud perspektiivne koridor, mis on tähistatud tehnovõrkude koondplaanil. Tehnovõrkude koondplaanil tingmäärgiga perspektiivselt likvideeritav tähistatud Pirni tn kulgeva maapealse soojusmagistraali 2 x DN900 likvideerimine on võimalik alles peale uue maa-aluse eelisoleeritud magistraali (tehnovõrkude koondplaanil tähistatud perspektiivne kaugküttetorustik) väljaehitamist ja töösse lülitamist. Tööd saab teha ainult suvisel perioodil. Kuna tegemist on olulise magistraaltorustikuga, siis on vaja arvestada ehitusaegse ajutiste soojustorustike rajamise vajadusega.

Tehnovõrkude koondplaanil on tähistatud olemasoleva maapealse soojustorustiku kandepostide kaitseks rajatavate pörkepiirete asukohad (kirjeldatud ka tingmärkides).

Kõik uued soojustorustikud on planeeritud maa-alusena.

Planeeritud soojustorustiku arvestuslik eluiga on 30 aastat. Maa-alune torustikuosa on kavandatud lekke otsimissüsteemi kontrolltraatidega eelisoleeritud terasest torumaterjalist tuginedes Eesti standarditele EVS 253:2019, EVS 448:2019, 488:2019 ja EVS 489-1:2019.

Soojustorustiku primaarkontuuri osa peab olema terasest P235 vastavalt EN-10216-2, EN-10217-2 ja EN-102217-5 normidele. Kasutatavate torude ja toruelementide (põlved, hargnemised, üleminekud jms) seina paksus ei tohi olla väiksem Eesti standardiga EVS 253 määratust.

Planeeritud torustiku täpsed koormused ja läbimõõdud ning kulgemine täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis vastavalt väljakujunenud olukorrale ja realselt rajatavate hoonete mahtudele.

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks, mis on kajastatud tehnovõrkude koondplaanil ning kirjeldatud põhijoonise kitsenduste lahtis.

Projekteerimiseks tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused ning kooskõlastada tööprojektid kõigi võrguvaldajatega.

### 4.3.5 Kaugjahutus

Planeeritud hoonete arvutuslik jahutuskooormus on kruntidel pos 1 - 912 kW ja pos 2 - 992 kW. Jahutuskooormused tuleb täpsustada ehitusprojektis, kui on teada hoonete täpne otstarve ja kasutusfunktsioon, ning välispiirete konstruktsioonid.

Praegu puuduvad piirkonnas kaugjahutuse torustikud. Samas toimub hüppeline kaugjahutussüsteemide areng.

Koostöös AS Utilitas Tallinnaga, kes arendab kaugjahutussüsteeme, selgitatakse enne projekteerimist välja, kas ärihoonestuse ehitamise ajaks on reaalne võimalus liitumiseks kaugjahutusega või tuleb jahutus lahendada lokaalselt.

## 5 KEHTIVAD JA PLANEERITUD KITSENDUSED

### 5.1 Kehtivad kitsendused

#### 5.1.1 Polügonomeetriapunktid

Mustamäe tee 12 hoone seinas on geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetiline märk: kohaliku võrgu 3. järgu seinapolügonomeetriapunkt nr 34441 kaitsevööndiga 3 m. Polügonomeetriapunkti kaitsevööndis kehtivad ruumiandmete seadusest tulenevad piirangud. Enne hoone lammutamist selgitada koostöös Tallinna Linnaplaneerimise Ameti geomaatika teenistusega polügonomeetriapunktide ümbertõstmise/taastamise tingimused.

#### 5.1.2 Kehtima jäävad kitsendused

**Krunt pos 1**, kuhu jäävad:

Mustamäe tee 10 kinnistu

- Üürileping tähtajaga 11.05.2032 (üürilepingu pool: MAXIMA Eesti OÜ).
- Ostueesõigus MAXIMA Eesti OÜ kasuks.

Mustamäe tee 12 kinnistu

- Hoone seinas on geodeetiliste punktide andmekogu andmetel geodeetilised märgid: kohaliku võrgu 3.järgu seinapolügonomeetriapunktid 7840, 1948, 6637, 3444 kaitsevööndiga 3m.

Mustamäe tee 12a kinnistu

- Isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses Aktsiaseltsi Eesti Talleks kasuks.

Mustamäe tee 12c kinnistu

- Parkimisservituut Mustamäe tee 12b kinnistu igakordse omaniku kasuks.

**Krunt pos 2**, kuhu jääb:

Pirni tn 9 kinnistu

- Üürileping tähtajaga 11.05.2032 (üürilepingu pool: MAXIMA Eesti OÜ).
- Ostueesõigus MAXIMA Eesti OÜ kasuks.

**Krunt pos 3**, kuhu jäävad:

Pirni tn 11a kinnistu

- Tasuta teeservituut Mustamäe tee 10, Mustamäe tee 12, Mustamäe tee 12a, Pirni tn 9, Pirni tn 9a kinnistute igakordsete omanike kasuks.
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus küttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiussega 2 m mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsioon välispinnast Aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.

Mustamäe tee 45a // Mustamäe tee T2 kinnistu

- Mustamäe tee maa-alal paiknevad planeeritud ala piires kohaliku võrgu 3. järgu polügonomeetriapunkt 1948.

## **Krundid pos 4 ja 5, kuhu jääb:**

### Pirni tn 7a kinnistu

- Tasuta teeservituut Mustamäe tee 10, Mustamäe tee 12, Mustamäe tee 12a, Pirni tn 9, Pirni tn 9a ja Pirni tn 11a kinnistute igakordsete omanike kasuks.
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus küttevõrgu omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusena 2 m mõlemale poole torustikke piirava äärmise torustiku isolatsiooni välispinnast Aktsiaselts Tallinna Soojus kasuks.
- Tähtajatu isiklik kasutusõigus vee-, reovee- ja sademeveetorustiku ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja arendamiseks AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks.

## **5.2 Planeeritud kitsendused**

Krunt pos 4 ja krunt pos 5 on määratud avalikult kasutatavaks ning antakse üle Tallinna linnale.

### **Krunt pos 1**

- Juurdepääsuservituut Mustamäe tee 12c kinnistu igakordse omaniku kasuks pindalaga ~186 m<sup>2</sup>.
- Planeeritud avalikuks kasutamiseks määratud kõnni- ja rattatee pindalaga ~155 m<sup>2</sup>.
- Juurdepääsuservituut krundile pos 2 koridori laiusena ~7 m (asukoht ja vajadus täpsustub ehitusprojektis).

### **Krunt pos 2**

- Juurdepääsuservituut planeeritud alajaamale koridori laiusena 3 m.
- Juurdepääsuservituut, mis asub krundil pos 1.

### **Krunt pos 3**

- Juurdepääsuservituut krundi pos 1 ning krundi pos 2 omaniku kasuks pindalaga 660 m<sup>2</sup>.

### **5.2.1 Kavandatud kitsendused tehnovõrkude ehitamiseks ja kasutamiseks**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks: servituudid on vaja seada olemasolevate tehnovõrkude kasutamise ja hooldamise tagamiseks ning kavandatud tehnovõrkude paigaldamiseks ning kasutamiseks.

Planeeritud hoonete tehnovõrkudega varustamiseks kavandatud tehnovõrkude jaoks on vaja seada servituudid võrgu valdaja kasuks (kui ei ole märgitud teisiti):

#### **Krunt pos 2**

- Planeeritud alajaama kaitsevöönd 2 m.
- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks, pindalaga ~20 m<sup>2</sup> (täpsustub ehitusprojektis).
- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

#### **Krunt pos 3**

- Planeeritud elektrikaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

#### **Krunt pos 4**

- Planeeritud elektriakaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Planeeritud kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks 2-3 m toru teljest mõlemale poole.

#### **Krunt pos 5**

- Planeeritud elektriakaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.
- Planeeritud kaugküttetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2-3 m isolatsiooni välispinnast mõlemale poole.
- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamiseks ja kasutamiseks 2-3 m toru teljest mõlemale poole.

#### **Mustamäe tee T1 kinnistu**

- Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks 2-2,5 m toru teljest mõlemale poole.
- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m välisseinast mõlemale poole.
- 

#### **Mustamäe tee T2 kinnistu**

- Planeeritud sidekanalisatsiooni ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m välisseinast mõlemale poole.
- Planeeritud veetorustiku ehitamiseks ja kasutamiseks koridori laiussega 4 m.
- Planeeritud reovee- ja sademeveekanalisatsioonitorustikule koridori laiussega 5 m.

#### **Pirni tänav T3 ja Mustamäe tee 6 // Pirni tn 3 kinnistud**

- Planeeritud elektriakaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

#### **Pirni tn 7 kinnistu**

- Planeeritud alajaama ehitamiseks ja kasutamiseks, pindalaga ~20 m<sup>2</sup> (täpsustub ehitusprojektis).
- Planeeritud elektriakaablite ehitamiseks ja kasutamiseks 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

#### **Pirni tn 12 kinnistu**

- Planeeritud tänavavalgustuse kaablikoridor 1 m äärmistest kaablitest mõlemale poole.

## 6 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS

Tallinna linnal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringu alal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Tallinna linna ja huvitatud isiku vahel sõlmitud halduslepingus määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.

### 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Lähtuvalt hoonete paiknemisest võib krundil pos 1 ja pos 2 kavandada hooned nii kinnise kui ka lahtise hoonestusviisiga ehk mõlema krundi puhul võivad hoone või hoone osad olla blokeeritud tulemüüriaga.

Juhul kui ehitusprojektiga ei realiseerita maksimaalset ehitusmahtu ja maksimaalset lubatud ehitisealust pinda tuleb ehitusprojektiga eelkõige suurendada haljastuse osakaalu.

Hoonete projekteerimisel vältida kuumasaarte tekkimist, arvestada Tallinna Linnavolikogu 03.06.2021 määrusega nr 14 „Kliimaneutraalne Tallinn. Tallinna säästva energiamajanduse ja kliimamuutustega kohanemise kava 2030“.

#### Krunt pos 1

- Hoonetele projekteerida lamekatused, katusekalle: 0° kuni 15°.
- Fassaadidel kasutada kivi, krohvi, betooni, klaasi, komposiitplaati, puitu. Kasutada materjale, mis võimaldavad ehitada kaasaegseid ja energiatõhusaid hooneid. Täpsem arhitektuuritehnika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.
- Nii Pirni tänava kui ka Mustamäe tee poole planeeritud ehitusjoonest üleastuvana on lubatud rajada ainult varikatuseid.
- Mustamäe tee on magistraaltänav, mille äärde tuleb projekteerida atraktiivne fassaad vitriinakendega. Funktsioonidest on eelistatud kohvik või muu taoline tänavaga aktiivselt suhtlev siseruum, mis ei eelda klaaside kinnikatmist.
- Ehitusprojektis määrata välisfassaadile kavandatavate välireklaamide täpsed asukohad.
- Projekteerida büroopindade kasutajatele tänavatasapinnalt mugavalt ligipääsetavad eraldiseisvad ruumid jalgrataste hoiustamiseks.

#### Krunt pos 2

- Uus hoone peab sobima ümbritsevasse keskkonda kavandatavate hoonetega, seal hulgas krundile pos 1 projekteeritavate hoonetega.
- Hoone fassaad projekteerida linnaruumi ilmestavana. Kasutada klaaspindu ja väärikaid materjale (tänavafassaadis mitte kasutada näiteks katmata *sandwich* paneele).
- Ehitusprojektis määrata välisfassaadile kavandatavate välireklaamide täpsed asukohad.

## 6.2 Täiendavate uuringute ja kooskõlastuste vajadus

- Ehitusprojektis tuleb esitada reostuse likvideerimise kava.
- Lammutus- ja ehitusprojektid kooskõlastada Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnaga. Saneerimiskava esitada kooskõlastamiseks Tallinna Strateegiakeskuse ringmajanduse osakonnale ([jaatmed@tallinnlv.ee](mailto:jaatmed@tallinnlv.ee)).

## 6.3 Olemasolevate hoonete lammutamise nõuded

Hoonete lammutamiseks tuleb koostada lammutusprojekt, mis tuleb kooskõlastada Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametiga enne ehitusloa taotlemist.

Lammutamisel tekkivad ehitusjäätmekogumised tuleb käidelda vastavalt Tallinna jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Detailplaneeringu kavandatud hoonete rajamiseks on vaja lammutada:

### Krunt pos 1

- Mustamäe tee 12 kinnistul asuv kaubandushoone (ehitisregistri kood 120819485)
- Mustamäe tee 12a kinnistul asuv trafo-alajaama hoone, mida ei ole ehitisregistrisse kantud
- Mustamäe tee 10 kinnistul asuv tööstushoone (ehitisregistri kood 120277540)

### Krunt pos 2

- Pirni tn 9 kinnistul asuv puidutööstuse hoone (ehitisregistri kood 120277930)

## 6.4 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded

- Piirdeaedu ei ole kavandatud.
- Mustamäe tee poolne parkimisala näha ette jalakäija eesõigusega alaks.
- Parklate ja platside reostusohutlikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.

## 6.5 Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded

- Haljastuse projekteerimisel tuleb arvestada minimaalseid nõutavaid kauguseid hoonetest, teedest ja tehnovõrkudest vastavalt Eesti standardis EVS 843:2016 esitatud nõuetele.
- Likvideeritavate puude asendusistutuste mahud arvutada vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikuseks loa andmise kord“.
- Avalikule alale haljastuse rajamisel arvestada EVS 843:2016 „Linnatänavad“ ning Tallinna Linnavalitsuse 28.09.2011 määruses nr 112 „Avalikule alale puude istutamise kord“ esitatud nõuetega.
- Täiendava haljastuse rajamisel on soovitatav kasutada väärtuslikke ja pikaajalisi liike, mis sobivad koostööd kasvutingimustega ning Kristiine miljööga. Põõsastest sobivad dendroloogi hinnangul must aroonia, põõsasmaranad, kurdlehise roosi madalad sordid. Puudest soovitab dendroloog läiklehist või suurelehise pärna, arukaske, ruumirohkusel ka harilikku hobukastanit. Haljastust võib täiendada ka okaspuudega, sobilikud oleksid näiteks ebatsuuga või mõni kuuse liik.
- Ehitustööde ajal rakendada säilitatavate puude juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid, nt kasvukoha katmine laudisega, kaevise seina toetamine, puu kastmine ehituse ajal jm.
- Mustamäe tee äärde istutatavate puude tüve läbimõõt peab olema vähemalt 6 cm.

- Ehitusprojekti koosseisus koostada terviklik uushaljastuse lahendus, mille projekteerimisse kaasata maastikuarhitekt.
- Krundile pos 1 kavandada ehitusprojektis haljastust vähemalt 15%, krundile pos 2 vähemalt 10%.

## 6.6 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

### 6.6.1 Liikluskorralduse alased nõuded

- Enne ehitusprojekti koostamist tellida vastavalt eksperdilt liiklusanalüüs ning täpsustada vastavalt analüüsi tulemustele planeeringuala liikluslahendus (juurdepääsud ja parkimislahendus).
- Mustamäe tee ääres arvestada ühistranspordirajaga. Jalg- ja rattarada, mis kulgeb bussiootepaviljoni tagant läbi, peab säilitama normikohase laiuse.
- Ristmike lahendused täpsustada ehitusprojektis või eraldi projektiga. Krundi pos 4 fooriristmiku lahenduse rekonstrueerimise vajadus selgitatakse krundi pos 1 hoonestuse projekteerimisel.

### 6.6.2 Keskkonnaalased nõuded

#### Jäätmehooldus

- Jäätmete käitlemise korraldamisel juhendada Tallinna jäätmehoolduseeskirjast. Kord on kohustuslik kõikidele juriidilistele ja füüsilistele isikutele.
- Jäätmete kogumiskonteinerid projekteerida hoonete mahtu või laadimisalade piirkonda. Jäätmeruumide projekteerimisel arvestada jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetega.
- Ehitusprojektis täpsustada kogumiskonteinerite ja/või jäätmeruumide asukohad.
- Hoone välisuste lähedusse projekteerida prügikastid.

#### Pinnaseseisund

- Tulenevalt keskkonnauuringus (LISA 4.3) täheldatud vana pinnasereostuse olemasolust, näha planeeringualal ette ohtlike ainete saastunud pinnase eemaldamine kogu reostunud ala ulatuses kuni liivsavi kihini (täpsustatud geoloogilise uuringu dokumentides) ning ehitustegevust uue hoonestuse, platside, teede või kommunikatsioonide rajamiseks tohib alustada alles pärast jääkreostuse likvideerimist.
- Kui kaeve- või ehitustöödel ilmneb täiendavaid pinnase- või pinnases paikneva põhjavee (pinnasevee) reostusnähte, tuleb hinnata reostuse suurust ja ulatust. Olenevalt reostuse iseloomust ja ohtlikkusest, peatada reostuse levikut soodustavad tegevused ning reostus lokaliseerida või likvideerida kogu reostunud ala ulatuses. Reostuse avastamisest teavitada Tallinna Keskkonnaametit.
- Ehitusprojektis esitada reostuse likvideerimise kava. Pinnase saneerimistöödeks tellida pädevalt (ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omav ettevõtte reostunud pinnase käitlemiseks) ettevõttelt tööde järelevalve. Saneerimistööde aruanne esitada kooskõlastamiseks Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile enne ehitustööde algust.

#### Liiklusrüü (vt ka LISA 4.4)

Arvestada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ ja keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" kirjeldatud nõuetega ning



rakendada Eesti standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ettenähtud meetmeid:

- Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (nt akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.
- Akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.
- Ehitusprojekti koostamisel (vundamendid, seinad, aknad jms) arvestada Mustamäe tee liiklusest tulenevate mõjudega sh vibratsioon ja müra.
- Arvestada tuleb kaupluse tehnoseadmeid, ventilatsioonisüsteeme, trafoalajaama, parklas kaupluse kauba laadimise ning veokite manööverdamise müraga.

### **Pinnase radoonisisaldus** (vt ka LISA 4.2)

Planeeritud ala paikneb normaalse Rn-riski piirkonnas, mille piires jääb Rn sisaldus pinnaseõhus piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piiridesse ( $<50 \text{ kBq/m}^3$ ).

### **Vertikaalplaneerimine**

- Vertikaalplaneerimisega ei tohi juhtida täiendavat sademevett naaberkiinnistutele.
- Haljastatud krundiosadele sattunud sademeveed immutada pinnasesse.

## **6.6.3 Tuleohutusnõuded**

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tule leviku tõkestamiseks on hooned planeeritud olemasolevatest hoonetest enam kui 8 m kaugusele. Kruntide pos 1 ja pos 2 piirile on kavandatud tulemüür juhul kui hooned soovitakse blokeerida. Juhul kui krundid pos 1 ja pos 2 liidetakse, ei ole vaja tulemüüri rajada.

- Tuleohutusklass projekteerida vastavalt kavandatud hoone mahule. Detailplaneeringuga kavandatud hoonete tulepüsivusklass vastavalt detailplaneeringus kavandatud maksimaalsetele mahtudele on TP1.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti Standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Tuletõrjerveearustuse põhimõtted on kirjeldatud punktis 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.

## **6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud**

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on rakendatud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ toodud soovitusi:

- Vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski vähendamiseks tuleb hoonele projekteerida vastupidavad uksed ja aknad.
- Sissepääsude juures on soovitatav kasutada videoalvet. Jälgitavus vähendab kuritegevust.
- Kavandada krundile välisvalgustus, hoonesse sissepääsudele valgustus.
- Hoonesse näha ette turvasüsteemid.

Funktsionaalne mitmekesisus on ala elavuse tekitamises olulisim tegur. Elava kasutusega ala vähendab kuriteohirmu, vähendab graffiti- ja vandalismiriski. Seetõttu ongi planeeritud mitme funktsiooniga hooned.

### **6.6.5 Nõuded ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks tehnovõrkude osas**

Edasiseks projekteerimiseks tellida võrgu valdajatelt tehnilised tingimused. Alad, mille ulatuses on vaja seada servituut tehnovõrkude rajamiseks ja kasutamiseks on detailplaneeringu joonistel tähistatud. Servituudivajadus väljaspoole planeeritud ala projekteeritavate tehnovõrkude jaoks selgitatakse ehitusprojektis. Notariaalsed lepingud servituutide seadmiseks tuleb sõlmida enne tehnovõrkude ehitamist.

#### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

- Veevarustuse ning reovee ja sademevee ärajuhtimise lahendused (sh kinnistuväliste ühisveetorustike ning reovee- ja sademevee kanalisatsiooni rajatiste väljaehitamise mahud) kuuluvad täpsustamisele ehitusprojekti koostamisel.
- Lahenduse koostamisel arvestada Pirni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ja O3 inseneribüroo OÜ tööga nr 150103 „Mustamäe tee 8 Büroohoone veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgu põhiprojekt“.
- Planeeringu alalt sademevee ärajuhtimise eelduseks on Seevaldi kollektori valgala lahkvoolseks viimise skeemi järgse lahkvoolse eelvoolusüsteemi väljaehitamine.
- Projekteerimiseks taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Ehitusprojektis täpsustada vee- ja kanalisatsiooni liitumispunkti asukohad vastavalt hoone sisse-väljaviikude asukohtadele.
- Ühiskasutusse või võõrastele kinnistutele jäävatele vee- ja kanalisatsioonitorustikele seada kinnistu omanike omavahelised notariaalsed servituudid.
- Hoone mahus paikneva parkla põrandavesi lahendada kinnistusesest reoveekanalisatsiooni.
- Parklate ja platside reostusohklikud sademeveed puhastada enne ühisvõrku suunamist nõuetele vastavaks. Näha ette parklate regulaarne kuivpuhastus.

#### **Elektrivarustus**

- Tööjooniste koostamiseks taotleda võrgu valdajalt uued tehnilised tingimused. täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Arvestada EhS §65 lg4 kohase elektriautode laadimistaristu rajamise vajadusega.

#### **Tänavavalgustus**

- Tööjooniste koostamiseks taotleda võrgu valdajalt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### **Sidevarustus**

- Planeering täiendavalt kooskõlastada DP ala kinnistutel paiknevate sideehitiste omanikega. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) Ehitise kaitsevööndi ulatus,

kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.

- Maa-alal paikneb võrgu valdajale kuuluv sideehitis: kaablikanalisatsioon. Arvestada sellega ehitusprojektis.
- Tööjooniste koostamiseks taotleda võrgu valdajalt uued tehnilised tingimused.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

### **Soojusvarustus**

- Üksikute objektide soojusvarustuse lahendamiseks on vaja taotleda võrgu valdajalt tehnilised tingimused.

### **Trolli õhuliinide postide/kinnituste ümbertõstmine**

- Detailplaneeringu alusel koostatav tööprojekt kooskõlastada Tallinna Linnatranspordi Aktsiaselts elektritranspordi taristu osakonnaga.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

## **7 KAVANDATU VASTAVUS PLANEERITAVA ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDELE JA LÄHTEDOKUMENTIDELE**

### **7.1 Vastavus ruumilise arengu eesmärkidele**

- Amortiseerunud hoonete asemele on kavandatud kaasaegne ärihoonete kompleks, kus on lisaks kaubanduspindadele kavandatud ka bürood.
- Mustamäe tee äärde, üldplaneeringu kohase magistraaltänavaga äärsesse ärivööndisse, on kavandatud hoone, mis järgib tänavaga äärses hoonestuse rütmi ja mille esimene korrusühendab tänavaruumiga. Peatükis 6.1 *Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded* on esitatud nõue, et tänavaga äärses fassaadis tuleb kasutada vitriinaknaid, soovituslik kasutusotstarve on kohvik vmt fuksioon, mis ei eelda akende kinni katmist.
- Laadimisala on eraldatud klientide parklast – laadimisala juurdepääs on Mureli ja Pirni tänavaga nurgalt (krundilt pos 3), klientide juurdepääsud Mustamäe teelt ning krundilt pos 4.
- Ühistranspordi liikumise sujuvuse tagamiseks on kavandatud täiendav Mustamäe poole suunduv bussirada.
- Krundile pos 4 on kavandatud tänavahaljastus kõrg- ja madalhaljastuse näol ja krundile pos 1 ja pos 2 on kavandatud tänavamaa ja kavandatud hoonete vahele puuderivi.

### **7.2 Kavandatu mõju lähipiirkonna linnakeskkonnale ja selle arenguvõimalustele, avalikele huvidele ja väärtustele**

Piirkonna üldilme muutub kavandatu realiseerimise järel korrastatumaks, tekib juurde nii töökohti kui vaba aja veetmise võimalusi. Piirkonna mitmekesistamine suurendab turvalisust piirkonnas. Lisaks piirkonna hoonestuse kaasajastamisele muutub ka tänavate ilme, kuna Mustamäe tee ja Pirni tänavaga äärde on kavandatud puuderida. Planeeritud alale kavandatud kõnniteed muudavad jalakäijate liikumise ohutumaks.

Planeeringuala kui seni alakasutatud ja amortiseerunud hoonetega piirkonna otstarbekamalt mõtestamine on kooskõlas PlanS § 14 lg 1 sätestatud varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekama kasutamise põhimõttega, mille kohaselt peab soodustama suletud, muutuva kasutusega ja vähekasutatud alade otstarbekamat kasutust taristu ja transpordi olemasoluga kohtades.\*

*\*Planeerimisseaduse seletuskiri 2013 lk 38-39*

## **7.3 Vastavus Kristiine linnaosa üldplaneeringule**

Planeeritud maa-ala asub Kristiine linnaosas ja alal kehtib Tallinna Linnavolikogu 03.11.2016 otsusega nr 172 kehtestatud „Kristiine linnaosa üldplaneering“, mille kohaselt asub planeeritud maa-ala ettevõtlus- ja tootmisala juhtotstarbega alal Mustamäe tee äärses magistraaltänavate ärivööndis. Ettevõtlus- ja tootmisalale võib kavandada tootmis-, veondus-, laondus- ja ärifunktsioonilisi ehitisi, ka ühiskondlikke hooneid (välja arvatud lasteasutusi). Uusi elamuid alale planeerida ega rajada ei tohi. Magistraaltänavate äärses ärivööndis võib kavandada põhiliselt ärifunktsiooniga hooneid, nagu kaubandus-, teenindus- ja toitlustusettevõtteid, mitmefunktsioonilisi büroohooneid jm magistraaltänavate äärde linnaehituslikult kohaseid hooneid.

Detailplaneeringu lahendus vastab Kristiine linnaosa üldplaneeringule.

## **7.4 Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks muutmine**

Planeeritud maa-ala kohta kehtib Tallinna Linnavolikogu 10.06.1999 otsusega nr 135 kehtestatud „Mustamäe tee 4-12 kinnistu detailplaneering“, milles kavandati kinnistu jagada ning määrati kavandatud kruntidele ehitusõigus äri- ja tootmishoonete ehitamiseks.

Detailplaneeringus kavandatu on osaliselt ellu viidud. Detailplaneeringu kohased krundid on moodustatud ning kruntidele on detailplaneeringu kohased sihtotstarbed määratud. Ehitusõigust ei ole realiseeritud.

Planeeringu kehtestamisest möödunud 23 aasta jooksul on linnaehituslik situatsioon muutunud. Mustamäe tee äärsest alast on kujunenud arenev äripiirkond.

Mustamäe tee 10; 12; 12a; Pirni tn 9a, Pirni tn 9 ning mõttelise osa kinnistutest Pirni 7a ja Pirni 11a omandanud NODA PROPERTIES OÜ soovib ehitada uue kaasaegse kaubandus- ja ärihoonestuse, mida kehtiv detailplaneering ei võimalda: ei krundijaotuse ega ka hoonestuse struktuuri osas.

Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringu kehtestamise järel muutub kehtetuks Tallinna Linnavolikogu 10.06.1999 otsusega nr 135 kehtestatud „Mustamäe tee 4-12 kinnistu detailplaneering“ planeeritud maa-ala ulatuses.

## 7.5 Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele

Detailplaneeringu 26.02.2014 algatamise korralduses nr 283-k määrati planeeringu koostamiseks järgnevad lisanõuded:

3.1 Kauplusehoone Mustamäe tee poolne fassaad kavandada ühele joonele Marienthali Keskuse „Selveri” kaupluse fassaadiga. Mustamäe tee poole kavandada vitriinaknad, kusjuures planeeritava hoone varikatus võib ulatuda ehitusjoonest ettepoole. Parkla kavandada Pirni tänava (Pirni tn 7a) poole, kombineerituna majandushooviga.

*Hoonestusjoon järgib Marienthali Keskuse ehitusjoont, vt joonis DP-2 Põhijoonis. Tingimus vitriinakende kohta on lisatud seletuskirja peatükki 6.1 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded. Parkla on kavandatud krundi pos 4 poole (Pirni tn 7a), liiklusohutuse tagamiseks on majandushoovi juurdepääs kavandatud Pirni-Mureli tänava nurgalt läbi krundi pos 3.*

3.2 Mustamäe tee tänavahaljastuse lahendus kavandada sarnaselt Marienthali Keskuse krundi haljastuse lahendusega.

*Haljastus on kavandatud Mustamäe tee äärde sarnaselt Marienthali Keskuse kinnistu haljastuse lahendusele.*

3.3 liikluskorralduse lahenduses näha ette Mustamäe teele ühistranspordirada alates Paldiski maantee ristmikust kuni olemasoleva ühistranspordirajani, kavandades ühistranspordi peatuse Mustamäe tee 12 kinnistu ette.

*Liiklusskeemil DP-4 on näidatud ühistranspordirada ning peatus, vt ka joonis DP-2 Põhijoonis). Täpsem lahendus selgitatakse välja eraldi projektiga.*

3.4 likvideeritava alajaama AJ 273 asemele planeeritav alajaam näha ette hoone mahtu.

*Tingimusega ei ole arvestatud. Alajaamale on kavandatud asukoht krundile pos 2. Võrreldes algatamistaotlusega on muutunud kauplusehoone suurus ja krundijaotus. Alajaam on kavandatud umbtänava äärde ning see ei avalda linnaruumile negatiivset mõju.*

3.5 olemasolevad maapealsed kaugkütte torustikud kavandada maa-alustena.

*Tingimusega on arvestatud, Pirni tänava maa-alal on reserveeritud ruum soojustorustiku maa-alla paigutamiseks. Olemasolevat maapealset soojustorustikku Pirni tänava maa-alal soovib võrgu valdaja veel ca 10 aasta jooksul ekspluateerida. Seniks on kavandatud Pirni tänava liikluskorralduse I etapi lahendus, vt DP-2 Põhijoonis.*

3.6 teostada pinnase reostusuuring jääkreostuse olemasolu ja ulatuse väljaselgitamiseks. Uuring tellida keskkonnaseisundi uuringu litsentsi omavalt ettevõttelt.

*Reostusuuringu koostas AS MAVES (praegu Maves OÜ) 2013 aprillis ning materjalid on lisatud LISA 4.3.*

3.7 määrata ehituslikud nõuded büroohoone ehitusprojekti koostamiseks, kuna Tallinna strateegilise mürakaardi kohaselt jääb ala kõrge müratasemega piirkonda.

*Arhitektuursed nõuded hoonete projekteerimiseks on lisatud seletuskirja peatükki 6.3 Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded. Liiklusemüra arvestamisega seotud nõuded hoonete projekteerimiseks on kirjeldatud punktis 6.6.2 Keskkonnavalasid nõuded.*

## **7.6 Vastavus lähtedokumentidele**

### **7.6.1 Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded” ning Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 18.11.2021 käskkirj nr T-11-1/21/26 „Detailplaneeringu algatamisettepaneku ja detailplaneeringu vormistamise juhend”**

Detailplaneering on koostatud ja vormistatud vastavalt dokumentidele.

### **7.6.2 Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”**

Tuleohutusmeetmed ja tuletõrje veevarustus on kavandatud vastavalt määruses esitatud nõuetele, vt seletuskirja punkt 4.3.1 Veevarustus ja kanalisatsioon ja punkt 6.6.3 Tuleohutusnõuded.

### **7.6.3 Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”**

Detailplaneeringus on kavandatud meetmed kuritegevuse ennetamiseks lähtudes Eesti standardist 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Meetmed on kirjeldatud seletuskirja punktis 6.6.4 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.

### **7.6.4 Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrus nr 9 „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus”**

Tallinna Linnavolikogu 18.05.2017 määrusega nr 9 kinnitatud „Tallinna kaugküttepiirkonna piirid, kaugküttevõrguga liitumise ja sellest eraldumise tingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja võrguettevõtja arenduskohustus” järgi paikneb planeeritud ala kaugkütte piirkonnas. Detailplaneeringus on planeeritud hoonete kütteviisiks määratud kaugküte, vt seletuskirja punkti 4.3.4 Soojusvarustus.

### **7.6.5 Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrus nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”**

Likvideeritavate puude asemele istutatavate haljastuse ühikute arv on arvutatud vastavalt Tallinna Linnavolikogu 11.02.2021 määrusele nr 2 „Raie- ja hoolduslõikusloa andmise kord”. Maksimaalne asendusistutuse arvestuse aluseks olev haljastuse ühikute arv on 422.

Arvutustega saadud haljastuse ühikute arv on esialgne ja lõplik haljastuse ühikute arv saadakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa väljaandmist.

#### **7.6.6 Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“**

Detailplaneeringus kavandatud parklad, sõiduteed ja kõnniteed on kavandatud vastavana Eesti standardi 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Detailplaneeringus on määratud nõue avaliku haljastuse rajamiseks lähtudes standardis esitatud normidele. Nõuded liiklusrajatiste projekteerimiseks on määratud seletuskirja punktis 6.6.1 *Liikluskorralduse alased nõuded*.

#### **7.6.7 Tallinna Linnavalitsuse 11.10.2017 otsusega nr 41 kinnitatud „Tallinna rattastrateegia 2018 – 2028“**

Mustamäe tee äärde on kavandatud rattastrateegiakohane jalgrattarada. Jalgrataste lühiajalised parkimiskohad on kavandatud tänavatasapinnale, pikaajaline parkimine on ette nähtud hoonetesse.

Jalgrataste parkimiskohtade vajaduse arvutamisel bürooruumide jaoks on aluseks võetud Tallinna Linnavalitsuse 11. oktoobri 2017 istungi protokolliga nr 41 heakskiidetud Tallinna rattastrateegia 2018-2028. Suuremate kaupluste kohta ei ole normi määratud, parkimiskohtade vajadus selgitatakse igal konkreetsel juhul eraldi. Detailplaneeringus on orienteeruva parkimiskohade vajaduse selgitamiseks kasutatud Eesti Standardis 843:2016 „Linnatänavad“ pakutud parkimismormatiivi kauplustele. Detailplaneeringu lahendus vastab Tallinna rattastrateegiale 2018 – 2028.

#### **7.6.8 Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja mürauuringus antud soovitused**

Planeeringualale on koostatud mürauuring (vt LISA 4.4) ja nõuded ehitusprojektile müra leevendamiseks on kirjeldatud punktis 6.6.2 *Keskkonnavalasid nõuded*.

#### **7.6.9 Liiklusuuring**

Detailplaneeringu koostamise käigus koostati liiklusuuring (LISA 4.5), millest tulenevalt on detailplaneeringus seatud nõue enne ehitusprojekti koostamist tellida liiklusanalüüs ning täpsustada vastavalt analüüsi tulemustele planeeringuala liikluslahendus (juurdepääsud ja parkimislahendus).

#### **7.6.10 Keskkonnauuring**

Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele viidi detailplaneeringu koostamise käigus läbi keskkonnauuring ja koostati aruanne „Tallinna Kristiine linnaosa Pirni tn 9; Mustamäe tee 10; 12 ja 12a maaüksuste keskkonnauuring“ (LISA 4.3), mille soovituste kohaselt on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks punktis 6.6.2 *Keskkonnavalasid nõuded*.

#### **7.6.11 Dendroloogiline hinnang**

Planeeringualale on koostatud 2014.aasta mais dendroloogiline hinnang (LISA 4.1), mille soovituste kohaselt on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks peatükki 6.5 *Haljastuse projekteerimise, rajamise ja hoolduse nõuded*.

## 7.6.12 Radooniuring

Planeeringualale on koostatud 2014. aasta mais radooniuring (LISA 4.2), mille soovitude kohaselt on määratud nõuded ehitusprojekti koostamiseks punkti 6.6.2 Keskkonnavalused nõuded.

## 7.7 Muudatused võrreldes algatatud lahendusettepanekuga

Detailplaneeringu lahendus on muutunud võrreldes eskiislahenduse avalikul arutelul väljas olnud lahendusega.

Pärast kavandatud kauplusehoone jaoks vajaliku ehitusaluse pinna täpsustumist on kavandatud ühe krundi asemel kaks hoonestatavat krunti, millest ühele (krunt pos 1) on kavandatud ehitusõigus kuni 2-korruselise kauplusehoone, mille 3-4.korrusele on ette nähtud bürooruumid ja kuni 3-korruselise parkimishoone ehitamiseks. Krundile pos 2 on kavandatud ehitusõigus kuni 2-korruselise kaupluse ehitamiseks. Vajadusel on võimalik krundid pos 1 ja pos 2 ning nende ehitusõigus liita. Maapealsete ja maa-aluste parkimiskohtade arvu on täpsustatud vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

## 7.8 Avalikel aruteludel tehtud ettepanekute arvestamine

### 7.8.1 Eskiislahenduse avalikul arutelul tehtud ettepanekute arvestamine

Mustamäe tee 10, 12, 12a ning Pirni tn 7a, 9, 9a ja 11a kinnistute detailplaneeringu eskiislahenduse ja lähteseisukohtade tutvustamiseks toimus avalik arutelu 26.03.2014 Kristiine Linnaosa Valitsuses.

Eelnevalt linnakodanikke eskiislahendusega tutvumas ei käinud.

Avalikul arutelul esitas Aktsiaseltsi Eesti Talleks juhatuse liige, Mihkel Renser, kirjalikud märkused esitatud eskiislahenduse kohta. Märkusi on arvestatud planeeringu koostamisel:

1. Olemasoleva olukorra kirjeldust on täpsustatud Pirni tn 7a ja Pirni tn 11a omanike osas: lisatud on kaasomanikuna Aktsiaselts Eesti Talleks.
2. Kavandatud kauplusehoone laadimisala võimalik asukoht on tähistatud joonisel *DP-2 Põhijoonis*.
3. Kaubaautode manööverdusala ulatus on tähistatud liikluskorralduse joonisel (LISA 8.1). Manööverdusala jääb kruntide pos 1 või pos 2 piiresse ning ei takista liiklust krunt pos 3 transpordimaal.
4. Kaubaautode juurdepääs laadimisalale on kavandatud Pirni-Mureli tänava poolt. Juurdepääsutrajektorid on tähistatud liikluskorralduse joonisel (LISA 8.1).
5. Kruut pos 5 on täiendavad liiklussaared ära jäetud.
6. Alajaama planeerimisel on arvestatud teiste tarbijatega. Vajalikud servituudialad on joonisel ja seletuskirjas kajastatud.
7. Illustreeriv foto on illustratiivne ning seal ei ole võimalik ega vajalik kõiki detaile näidata.

Projektijuht

Nora Soo